

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Kirchdorf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Kirchdorf, den 06.01.2010

(Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 29.05.2008 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 27.07.2009 bis 03.08.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kirchdorf, den

Planunterlagen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung Kirchdorf, Flur 19
Maßstab: 1:1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.10.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barnstorf, den

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst

Delmenhorst, den 06.01.2010

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 08.07.2009 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB 2 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 11.08.2009 bis 18.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.09.2009 bis 20.10.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchdorf, den 06.01.2009

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchdorf hat in seiner Sitzung am 25.11.2009 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Kirchdorf, den 06.01.2009

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist gemäß § 10 BauGB am 23.12.2009 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 ist damit am 23.12.2009 in Kraft getreten.

Kirchdorf, den 06.01.2009

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Kirchdorf, den

Textliche Festsetzungen

1.1 Das Sondergebiet "Einkaufszentrum" dient gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen überwiegend des kurzfristigen periodischen Bedarfs.

1.2 Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" sind zulässig:

- a) Ein Lebensmittelvollsortimenter
 - mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m².
 - Im räumlichen Zusammenhang (shop in shop) sind zusätzlich auf insgesamt bis zu 200 m² Verkaufsfläche sonstige Einzelhandelsbetriebe, kundenorientierte Dienstleistungen, sowie ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe zulässig.
- b) Ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m².
- c) Ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m².
- d) Ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m².
- e) Ein Einzelhandelsbetrieb für Garten-, Heimwerker- und Haushaltsbedarf mit einer Verkaufsfläche von bis zu 500 m².
- f) Schank- und Speisewirtschaften

1.3 Ausnahmsweise sind Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die zeichnerisch festgesetzte maximale First- und Trauthöhe auf die bestehende Höhe der nächstgelegenen Straßenachse. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50m Länge zulässig sind und ohne Grenzabstand gebaut werden darf.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.1 Die Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von sind zu erhalten. Soweit noch nicht realisiert ist die Fläche dichtwachsend mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist pro qm mindestens 1 Pflanze zu verwenden. Weiterhin ist entlang der Bundesstraße je 10 m ein mindestens 10 m hoch werdender, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind zu schützen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Auf den Parkplatzflächen ist je 4 Parkplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum in einem mindestens 4 m² großen Pflanzbeet zu pflanzen und mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu unterpflanzen.

5 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Nr. 20 BauGB)

Zwischen den Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und der südwestlichen Baugrenze des Sondergebiets ist für den Einzugsbereich Teil 2 (Begründung Kapitel 5.5) ein Regenrückhaltegraben mit einem Rückhaltevolumen von ca. 275 cbm und eine Drossel (Q max. 1,92 l/s) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§§ 56,97 UND 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- 1.1 Auf den Hauptbaukörpern sind nur Giebel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltächer zulässig. Dachaufbauten sowie Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.
- 1.2 Die Dachneigung der unter § 1.1 Satz 1 näher bezeichneten Dächer muss mindestens 18° betragen und darf 50° nicht überschreiten.
- 1.3 Die Eindeckung der geeigneten Dachflächen hat mit roten bis rotbraunen Dachpfannen zu erfolgen (im Rahmen der im RAL-940-HR-Farbregister mit der Bezeichnung RAL 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 4002, 8004, 8012 und 8023 festgelegten Farben).
- 2 Fassaden
 - Die nicht transparenten Außenwände der Baukörper sind in rotm bis rot- braunem Ziegelmauerwerk (im Rahmen der unter § 1.3 festgelegten Farben) herzustellen. Holzfachwerk ist ebenfalls zulässig.

Hinweise

1) Sichtdreiecke (§ 31 Abs. 2 Nds. Straßengesetz)

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind im Bereich zwischen 0,8 m bis 2,5 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

2) Bodenveränderungen oder Altlasten

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen..

3) Bodenfunde

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Diese Funde sind unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Diepholz (Tel. 05441 976-4496 oder 05441 976-0) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Tel. 0511 925-5369 oder 0511 925-0) zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landkreis anzuzeigen. Zutretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerklärung v. 1995)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Sondergebiet "Einkaufszentrum"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
TH 4m	maximal zulässige Trauthöhe
FH 10m	maximal zulässige Gebäudehöhe (Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)

- Baugrenzen
- a Abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

- V öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- GR Hinweis auf die textliche Festsetzung 5 (Graben zur Regenrückhaltung)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bemaßung in Meter
- Sichtdreieck / s. Hinweis 1)

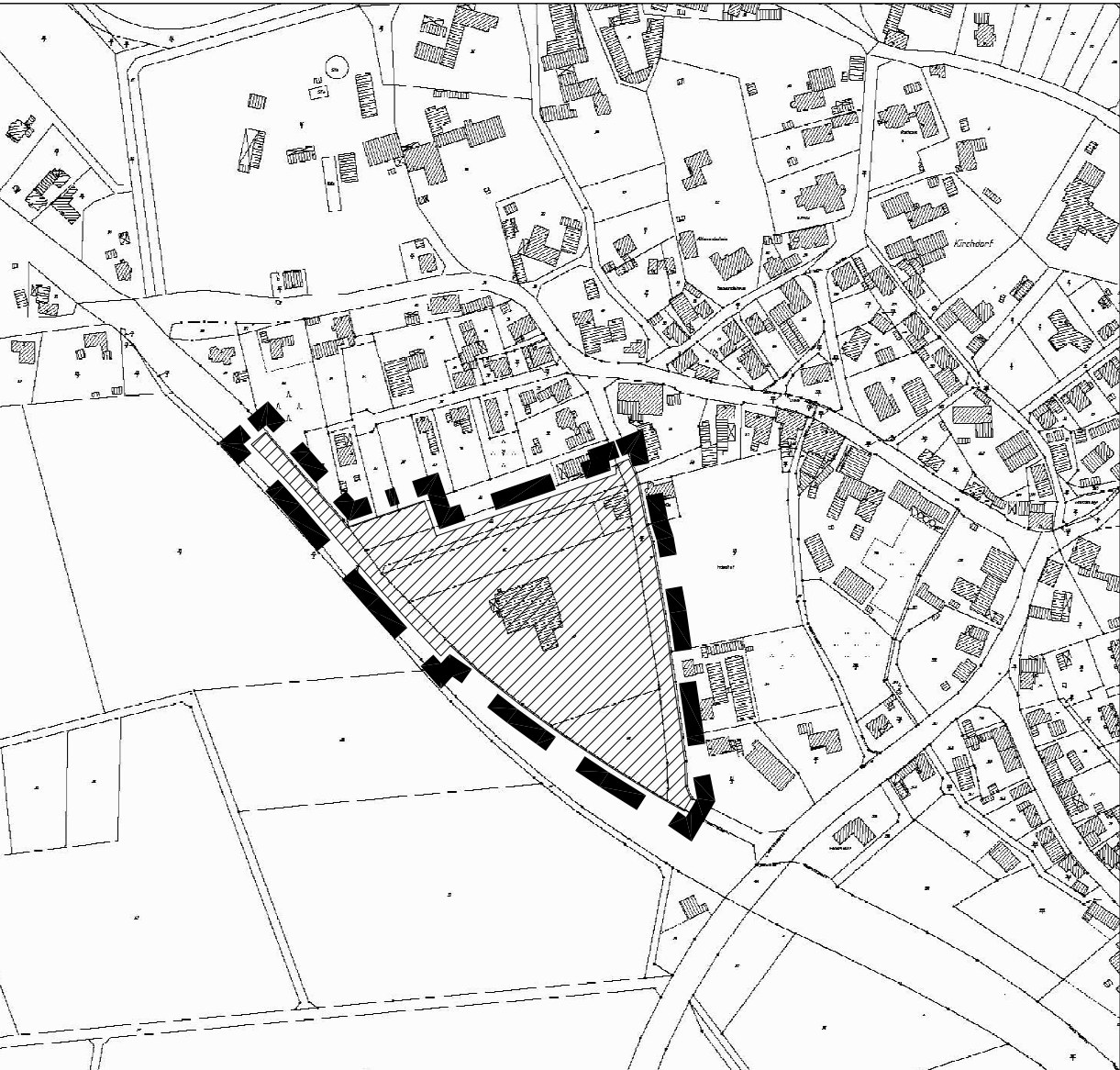
Nutzungsschablone

SOE	I	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,6	a	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise (abweichende Bauweise)
FH	TH	Höhe baulicher Anlagen Firsthöhe als Höchstmaß	Höhe baulicher Anlagen Trauthöhe als Höchstmaß
10 m	4 m		

Es gilt die BauNVO '90

Übersichtsplan

M. 1:5.000



Gemeinde Kirchdorf
Bebauungsplan Nr. 14
2. Änderung
"Bahnenborsteler Straße "

Satzung Datum: 16.09.2009 Maßstab: 1:1.000 Nord

SCHWARZ + WINKENBACH
Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung
Hasberger Dorfstraße 9, 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02 Telefax 444 49

URSCHRIFF

